



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Financial Report**  
**Unconsolidated**  
**2016 - 4. 3 Monthly Notification**

**General Information About Financial Statements**

Independent Audit Company	AKİS BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Audit Type	Continuous
Audit Result	Positive

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

### Finansal Tablolara İlişkin Rapor

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

### Yönetiminin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

### Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### Görüş

Görüşümüze göre finansal tablolar, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

## Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklümlüklere İlişkin Rapor

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Ocak 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

A member of KPMG International Cooperative

Erdal Tıkmak, SMMM

Sorumlu Denetçi

27 Ocak 2017

İstanbul, Türkiye

## Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2016	Previous Period 31.12.2015
<b>Statement of Financial Position (Balance Sheet)</b>			
<b>Assets [abstract]</b>			
<b>CURRENT ASSETS</b>			
Cash and cash equivalents	5	127.262.064	123.908.125
Trade Receivables	8	28.770.301	21.820.775
Trade Receivables Due From Related Parties	24	322.311	839.105
Trade Receivables Due From Unrelated Parties		28.447.990	20.981.670
Other Receivables	9	1.211.817	3.814.131
Other Receivables Due From Unrelated Parties	9	1.211.817	3.814.131
Derivative Financial Assets	6	566	14.811
Inventories	11	91.612.134	174.215.106
Prepayments	16	74.067.158	43.565.100
Prepayments to Related Parties	24	2.716.668	2.726.125
Prepayments to Unrelated Parties		71.350.490	40.838.975
Other current assets	16	26.205	92.537.294
<b>SUB-TOTAL</b>		<b>322.950.245</b>	<b>459.875.342</b>
<b>Total current assets</b>		<b>322.950.245</b>	<b>459.875.342</b>
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>			
Inventories	11	715.506.230	344.641.480
Investments accounted for using equity method	3	1.563.593	1.599.475
Investment property	10	3.714.668.994	3.291.628.689
Property, plant and equipment	12	28.559.331	27.036.974
Intangible assets and goodwill	13	473.250	418.619
Other Non-current Assets	16	103.298.551	0
<b>Total non-current assets</b>		<b>4.564.069.949</b>	<b>3.665.325.237</b>
<b>Total assets</b>		<b>4.887.020.194</b>	<b>4.125.200.579</b>
<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>			
<b>CURRENT LIABILITIES</b>			
Current Portion of Non-current Borrowings		132.335.012	324.871.772
Current Portion of Non-current Borrowings from Related Parties		114.581.262	119.013.612
Bank Loans	24	103.666.106	107.653.358
Leasing Debts	7	10.915.156	11.360.254
Current Portion of Non-current Borrowings from Unrelated Parties		17.753.750	205.858.160
Bank Loans		17.753.750	205.858.160
Trade Payables	8	34.198.753	60.226.775
Trade Payables to Related Parties	24	5.270.465	2.696.047
Trade Payables to Unrelated Parties	8	28.928.288	57.530.728
Other Payables	9	622.898	1.472.069
Deferred Income	16	6.198.445	160.060.245
Deferred Income From Related Parties	24	660.831	662.670
Deferred Income from Unrelated Parties		5.537.614	159.397.575
Current provisions		12.576.072	286.630
Current provisions for employee benefits	15	251.586	232.898
Insurance Technical Reserves		0	0
Other current provisions	14	12.324.486	53.732
Other Current Liabilities	16	2.521.955	9.089.908
<b>SUB-TOTAL</b>		<b>188.453.135</b>	<b>556.007.399</b>
<b>Total current liabilities</b>		<b>188.453.135</b>	<b>556.007.399</b>
<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>			
Long Term Borrowings	7	922.325.576	385.718.361
Long Term Borrowings From Related Parties	24	514.571.075	385.718.361
Bank Loans		480.663.749	375.591.597
Leasing Debts	7	696.326	10.126.764
Issued Debt Instruments		33.211.000	0
Long Term Borrowings From Unrelated Parties		407.754.501	0
Bank Loans		38.888.889	0
Issued Debt Instruments		368.865.612	0
Other Payables	9	35.990.000	35.990.000
Deferred Income	16	577.681.090	355.876.841

Deferred Income From Related Parties		0	0
Deferred Income from Unrelated Parties		577.681.090	355.876.841
Non-current provisions	15	1.224.737	973.127
Non-current provisions for employee benefits		1.224.737	973.127
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>1.537.221.403</b>	<b>778.558.329</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>1.725.674.538</b>	<b>1.334.565.728</b>
<b>EQUITY</b>			
Equity attributable to owners of parent		3.161.345.656	2.790.634.851
Issued capital	17	850.000.000	746.000.000
Inflation Adjustments on Capital		240.146.090	240.146.090
Share Premium (Discount)	17	423.981	423.981
Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss		24.361.973	21.942.570
Gains (Losses) on Revaluation and Remeasurement		24.361.973	21.942.570
Increases (Decreases) on Revaluation of Property, Plant and Equipment		24.226.634	21.731.787
Other Revaluation Increases (Decreases)		135.339	210.783
Restricted Reserves Appropriated From Profits	17	36.305.282	28.240.772
Prior Years' Profits or Losses	17	1.589.596.928	1.197.948.571
Current Period Net Profit Or Loss		420.511.402	555.932.867
<b>Total equity</b>		<b>3.161.345.656</b>	<b>2.790.634.851</b>
<b>Total Liabilities and Equity</b>		<b>4.887.020.194</b>	<b>4.125.200.579</b>

## Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2016 - 31.12.2016	Previous Period 01.01.2015 - 31.12.2015
<b>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</b>			
<b>PROFIT (LOSS)</b>			
Revenue	18	404.532.858	222.012.099
Cost of sales	18	-209.728.793	-62.091.478
<b>GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS</b>		<b>194.804.065</b>	<b>159.920.621</b>
GROSS PROFIT (LOSS)		194.804.065	159.920.621
General Administrative Expenses	19	-18.413.298	-15.195.134
Marketing Expenses	19	-18.705.521	-21.301.752
Other Income from Operating Activities	21	376.924.081	485.996.801
Other Expenses from Operating Activities	21	-40.151.880	-17.210.075
<b>PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES</b>		<b>494.457.447</b>	<b>592.210.461</b>
Share of Profit (Loss) from Investments Accounted for Using Equity Method	3	674.188	-7.839
<b>PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)</b>		<b>495.131.635</b>	<b>592.202.622</b>
Finance income	22	0	3.489.650
Finance costs	22	-74.620.233	-39.759.405
<b>PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX</b>		<b>420.511.402</b>	<b>555.932.867</b>
<b>PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS</b>		<b>420.511.402</b>	<b>555.932.867</b>
<b>PROFIT (LOSS)</b>		<b>420.511.402</b>	<b>555.932.867</b>
<b>Profit (loss), attributable to [abstract]</b>			
Non-controlling Interests		0	
Owners of Parent		420.511.402	555.932.867
<b>Earnings per share [abstract]</b>			
<b>Earnings per share [line items]</b>			
<b>Basic earnings per share</b>			
Basic Earnings (Loss) Per Share from Continuing Operations			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	23	0,00490000	0,00650000
<b>Diluted Earnings Per Share</b>			
Diluted Earnings (Loss) per Share from Continuing Operations			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	23	0,00490000	0,00650000
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		2.419.403	21.763.320
Gains (Losses) on Revaluation of Property, Plant and Equipment	12	2.494.847	21.731.787
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans		-75.444	31.533
Taxes Relating To Components Of Other Comprehensive Income That Will Not Be Reclassified To Profit Or Loss		0	0
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	0
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>		<b>2.419.403</b>	<b>21.763.320</b>
<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>		<b>422.930.805</b>	<b>577.696.187</b>
<b>Total Comprehensive Income Attributable to</b>			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		422.930.805	577.696.187

## Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2016 - 31.12.2016	Previous Period 01.01.2015 - 31.12.2015
<b>Statement of cash flows (Indirect Method)</b>			
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES</b>			
Profit (Loss)		420.511.402	555.932.867
Profit (Loss) from Continuing Operations		420.511.402	555.932.867
<b>Adjustments to Reconcile Profit (Loss)</b>			
Adjustments for depreciation and amortisation expense	12,13	1.431.138	706.098
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss)		-560.761	-35.290
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss) of Receivables	8	-560.761	-35.290
Adjustments for provisions		194.854	196.845
Adjustments for (Reversal of) Provisions Related with Employee Benefits	15	194.854	196.845
Adjustments for Interest (Income) Expenses		21.798.413	-3.141.832
Adjustments for Interest Income	18	-8.460.750	-4.861.456
Adjustments for interest expense	22	30.259.163	1.719.624
Adjustments for fair value losses (gains)		-337.776.518	-466.738.294
Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Investment Property	10	-335.295.916	-442.016.857
Adjustments for Fair Value (Gains) Losses on Derivative Financial Instruments	22	14.245	-2.989.650
Other Adjustments for Fair Value Losses (Gains)	12	-2.494.847	-21.731.787
Adjustments for Undistributed Profits of Investments Accounted for Using Equity Method		-674.188	7.839
Adjustments for undistributed profits of associates		-674.188	7.839
Adjustments for losses (gains) on disposal of non-current assets		1.995.218	-35.961.319
Adjustments for Losses (Gains) Arised From Sale of Investment Property	18	1.995.218	-35.961.319
<b>Changes in Working Capital</b>			
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable		-6.388.765	25.231.737
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations		2.602.314	-3.808.940
Adjustments for decrease (increase) in inventories		-288.261.778	-161.853.047
Decrease (Increase) in Prepaid Expenses		-30.502.058	8.777.276
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable		-26.028.022	54.834.977
Increase (Decrease) in Trade Accounts Payables to Related Parties		2.574.418	-21.545
Increase (Decrease) in Trade Accounts Payables to Unrelated Parties		-28.602.440	54.856.522
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables		-849.171	1.001.473
Increase (Decrease) in Other Operating Payables to Unrelated Parties		-849.171	1.001.473
Increase (Decrease) in Deferred Income		67.942.449	390.102.759
Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital		-4.814.363	-69.329.882
Decrease (Increase) in Other Assets Related with Operations		-10.787.462	-76.351.623
Increase (Decrease) in Other Payables Related with Operations		5.973.099	7.021.741
<b>Cash Flows from (used in) Operations</b>			
Interest received		7.966.713	4.861.456
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES</b>			
Cash Receipts from Sales of Equity or Debt Instruments of Other Entities		0	15.126.664
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets		-543.567	-764.743
Purchase of property, plant and equipment	12	-235.600	-308.700
Purchase of intangible assets	13	-307.967	-456.043
Cash Inflows from Sale of Investment Property		43.004.782	82.572.154
Cash Outflows from Acquisition of Investment Property	10	-133.839.389	-661.476.804
Dividends received	22	0	500.000
Other inflows (outflows) of cash		35.882	0
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES</b>			
Proceeds from borrowings		600.000.000	371.070.000
Proceeds from Loans		600.000.000	371.070.000
Repayments of borrowings		-250.356.960	-138.006.752
Loan Repayments		-250.356.960	-138.006.752
Dividends Paid	17	-52.220.000	-47.628.000

Interest paid		-30.259.163	-1.719.624
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		4.408.462	-79.542.382
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		-274.823	196.227
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		4.133.639	-79.346.155
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD</b>		<b>122.634.388</b>	<b>201.980.543</b>
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD</b>	5	<b>126.768.027</b>	<b>122.634.388</b>



